

米国 緩やかな減少トレンドを示唆(06年3月中古住宅販売)

06年4月25日(火)

～販売価格の鈍化傾向持続～

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001 : sei.ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp)

住宅関連指標の動向

	中古住宅販売		中古住宅販売価格		中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数		モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工			
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均		一戸建て	2～4戸			5戸以上			
05/03	6970	870	6100	+10.3	+10.3	4.0	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249
05/04	7170	900	6270	+14.7	+9.8	4.2	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340
05/05	7140	910	6230	+11.7	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280
05/06	7270	940	6330	+13.5	+8.2	4.5	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312
05/07	7130	910	6220	+13.4	+9.3	4.5	▲1.6	5.72	70	2062	1732	36	294
05/08	7210	930	6280	+16.4	+11.6	4.7	+0.4	5.77	67	2081	1719	43	319
05/09	7200	910	6290	+14.3	+10.2	4.6	+0.3	5.83	65	2160	1791	59	310
05/10	7050	870	6180	+16.9	+11.1	4.8	▲4.7	6.09	68	2051	1732	33	286
05/11	7030	880	6150	+13.3	+9.4	4.9	+1.7	6.28	61	2136	1803	38	295
05/12	6750	877	5860	+10.6	+6.8	4.9	▲6.7	6.22	57	1989	1613	32	344
06/01	6570	780	5790	+12.6	+8.8	5.1	+1.6	6.10	57	2307	1849	27	431
06/02	6900	850	6050	+10.4	+5.8	5.1	▲10.2	6.23	56	2126	1807	36	283
06/03	6920	850	6070	+7.8	+4.8	5.3	+0.2	6.38	54	1960	1591	35	334
06/04							+1.2	6.53	50				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比+0.3%の 692.0万戸

06年3月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、692万戸（前月比+0.3%）と2ヵ月連続の増加となり、市場予想の666万戸を上回った。減少ペースが緩やかなものになっていることが示唆された。コンドミニアムとコープ住宅が85.0万戸と前月比+0.2%増加、一戸建てが607.0万戸と同+0.3%増加した。中古住宅の在庫率は、販売が増加したものの供給も拡大したことから5.3ヵ月まで上昇した。

3月の中古住宅販売は先行きの金利上昇観測が残存するもとの、12、1月に金利が低下したこととによって拡大したと考えられる。中古住宅販売は、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、歴史的にみれば低い金利水準、緩やかな銀行の貸し出し基準などによって下支えされている。もっとも、3、4月と金利が再び上昇しており、中古住宅販売は緩やかな減少傾向が続いていると判断される。

住宅販売に先行する 各指標は減少傾向持 続を示唆

他の指標でも、住宅需要の減少傾向が続いていることが示されている。NAHB住宅市場指数は、05年6月の72をピークに4月には50まで低下している。「客足指数」、「現在の住宅販売指数」も低下傾向を辿っている。また、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は高い水準で推移しているが、金利上昇によってピークアウトしている。

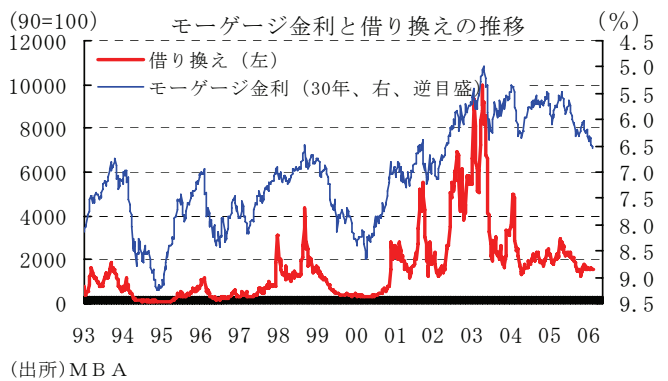
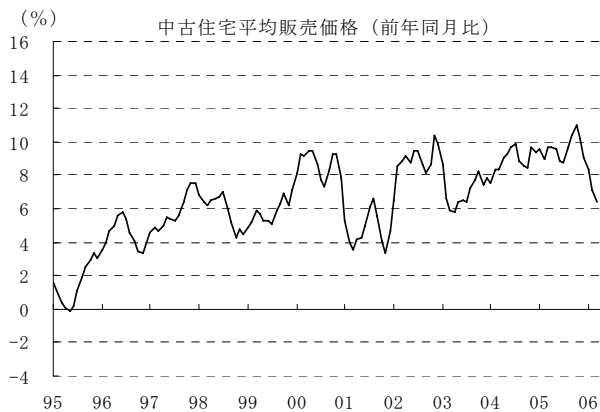
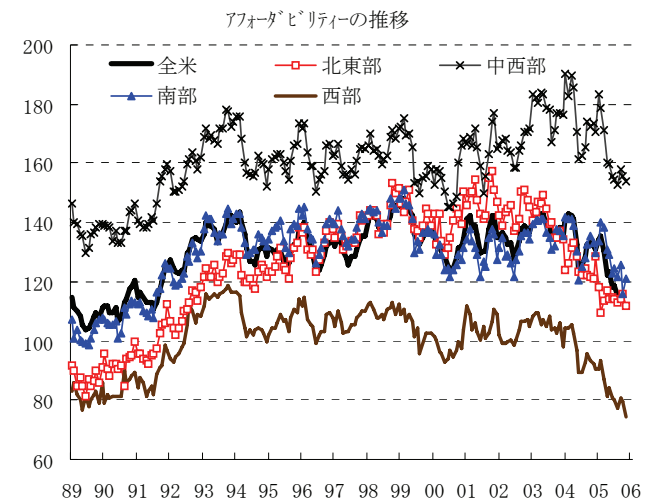
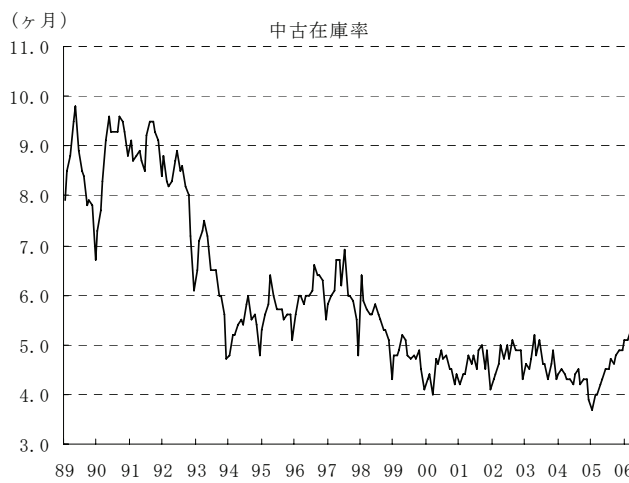
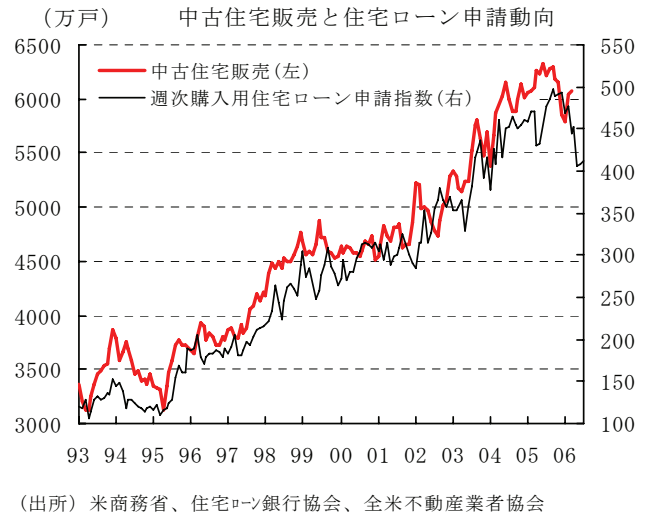
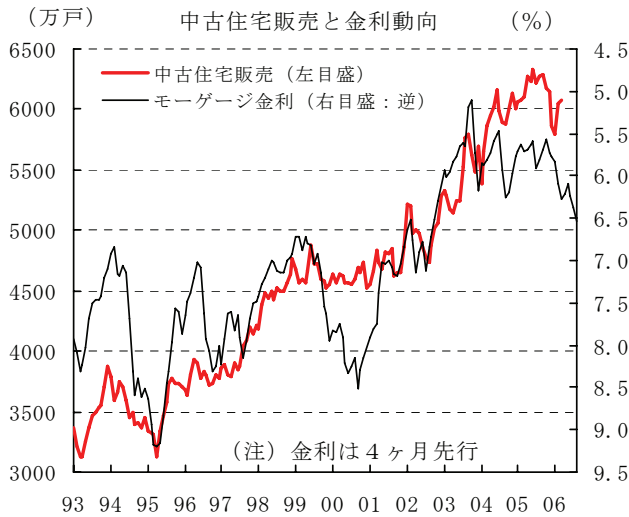
今後も、雇用・所得の拡大、住宅購入需要の強い世代の人口に占める割合が高いこと等を背景に急減する可能性は小さいものの、利上げに伴うモーゲージ金利の上昇によって住宅販売は減少傾向を辿ると予想される。

**住宅資産からの資金
調達拡大ペースは鈍
化傾向を辿ろう**

住宅関連資産からの資金調達動向では、前年比で全米住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、1～3月期に前年同期比+6.4%と10～12月期の同+9.1%から鈍化していることから、同期の全米住宅価格も伸び率が低下していると予想される。この結果、ホーム・エクイティ・ローン〔住宅の純資産価値（住宅の時価からモーゲージ・ローンの未払残高を除いた部分）を担保に借り入れ枠を設定すること〕は1～3月期に拡大ペースが鈍化したと見込まれる。このような住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与えることから、2006年4～6月期の家計の流動性増加ペースは鈍化しよう。もっとも、鈍化ペースが緩やかなものとなっていること、雇用・所得が拡大していることから、4～6月期の個人消費は前期比年率+3%程度を維持すると見込まれる。

	申請指数										住宅ローン金利 (30年、固定 、約定ベース)
	前週比	購入	前週比	借換	前週比	固定金利	前週比	変動金利	前週比		
2006/1/27	626.8	-5.1	435.7	-8.0	1747.2	-1.5	456.8	-6.5	4190.2	-1.8	6.20
2006/2/3	619.3	-1.2	425.1	-2.4	1751	0.2	455.6	-0.3	4052.2	-3.3	6.25
2006/2/10	574.1	-7.3	391.7	-7.9	1636.7	-6.5	423.6	-7.0	3759.3	-7.2	6.25
2006/2/17	578.5	0.8	408.7	4.3	1571.4	-4.0	429.8	1.5	3697.8	-1.6	6.22
2006/2/24	571.5	-1.2	400.8	-1.9	1573.5	0.1	429.7	0.0	3545.8	-4.1	6.19
2006/3/3	575.6	0.7	399.0	-0.4	1614.4	2.6	435.3	1.3	3518.3	-0.8	6.31
2006/3/10	574.4	-0.2	403.0	1.0	1583.6	-1.9	428.8	-1.5	3626.8	3.1	6.42
2006/3/17	565.0	-1.6	393.6	-2.3	1574.5	-0.6	424.9	-0.9	3502.8	-3.4	6.31
2006/3/24	571.7	1.2	404.1	2.7	1558.4	-1.0	427.5	0.6	3595.7	2.7	6.36
2006/3/31	612.8	7.2	438.2	8.4	1640.8	5.3	459.5	7.5	3828.5	6.5	6.49
2006/4/7	579.4	-5.5	417.7	-4.7	1532.4	-6.6	433.8	-5.6	3633.3	-5.1	6.50
2006/4/14	569.6	-1.7	407.4	-2.5	1526.1	-0.4	424.8	-2.1	3605.3	-0.8	6.56

抵当貸付銀行協会 (MBA)



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。